



ACTUALIDAD

Jon Armentia (Lar España): «El retail ha demostrado ser el sector inmobiliario más innovador»

14 de marzo de 2024 7 minutos

Jon Armentia ha sido director corporativo y CFO durante buena parte de los diez años que **Lar España** acaba de cumplir. Ha sido artífice de una de las refinanciaciones de deuda verde más eficaces y a menor interés del mercado. Y cree que el resurgir de los grandes centros y parques comerciales no ha hecho más que empezar.

Lar España cumple diez años y lleva mejorando ingresos y beneficios recurrentes desde la pandemia. ¿Dónde está el secreto?

La pandemia situó al sector de centros y parques en una situación extrema. Le dimos la vuelta adelantándonos a las necesidades de la sociedad: en ese momento distanciamiento y seguridad. De hecho, el *retail* lleva anticipándose o yendo a la par de la sociedad española desde los setenta. Cada vez evolucionamos más deprisa. En estos cuatro últimos años hemos profundizado nuestra relación con los *retailers*, nuestros inquilinos. Nos hemos convertido en *partners* muy bien alineados para atraer a los clientes finales. Y en adelante la tecnología nos va a permitir ofrecerles justo lo que necesitan en cada momento. El *retail* ha demostrado ser el sector inmobiliario más innovador. La revolución del *retail* no ha hecho más que empezar.

¿Esa capacidad de atracción de clientes finales puede monetizarse?

En Lar España hemos demostrado que sí. La compañía ha mantenido niveles de ingresos muy estables incluso en 2020. Se basaron en los acuerdos con los *retailers* y en una muy rápida recuperación de la actividad comercial con cada desescalada. El año pasado mantuvimos subidas de ingresos muy por encima de la inflación. Durante muchos meses hemos leído pronósticos un tanto apocalípticos que nos condenaban a visitas residuales frente a las compras digitales. La realidad los sigue desmintiendo. De hecho, los canales físicos y digitales se dinamizan mutuamente cada vez más en centros y parques. Lo hacen en una proporción muy superior a la de cualquier otra combinatoria, de manera que el *retail* se ha consolidado como el formato perfecto para las grandes cadenas.

¿Qué balance haría de los resultados de Lar España en 2023?

Ha sido un año muy satisfactorio para la cuenta de resultados, para el balance y para la rentabilidad de nuestros accionistas. Mantenemos crecimientos muy por encima de la inflación en ingresos totales comparables. El beneficio neto recurrente sigue aumentando de forma significativa, excluidas las variaciones estrictamente contables en las valoraciones. En parte se debe a que hemos elevado la ocupación de nuestros activos, que ya está por encima del 97%. La tasa de esfuerzo media de nuestros inquilinos es de alrededor del 10% y el cobro efectivo roza el ciento por ciento. Es indicativo de que las dos partes estamos alineadas y trabajamos muy bien juntos. Esa fortaleza operativa se combina con una

“En Lar España nos proponemos mantener el sostenido crecimiento de los ingresos totales y del beneficio a lo largo de

estructura financiera también muy sólida. El año pasado amortizamos parte de nuestra deuda verde, por un total de 119 millones de euros y un descuento próximo al 18%. Además, cerramos la venta de los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa por 129,1 millones de euros y una revalorización del 24% sobre su precio de adquisición. La mitad del beneficio de ambas transacciones se sumará al dividendo previsto para este año. Si la Junta de Accionistas lo aprueba, se entregarán más de 60 millones de euros de dividendo, con una de las mayores rentabilidades de todo el mercado cotizado español.

¿Para cuándo la guinda de alguna compra de activos?

La propia esencia de cualquier socimi pasa por comprar activos, ponerlos en valor y rotarlos cuando están en su punto de madurez. El año pasado completamos en excelentes condiciones dos ventas de activos maduros. Nos proporcionan una interesante palanca para acometer nuevas inversiones en activos capaces de aportar valor adicional a nuestro *portfolio*. Si se presenta la oportunidad, compraremos, siempre que el activo iguale o mejore la calidad y la capacidad de recorrido de los activos ya existentes, y la rentabilidad y el retorno actuales de la compañía. Siempre hemos operado así. Elegimos cada uno de nuestros activos por su dominancia, capacidad de atracción de los mejores inquilinos y posibilidades de crecimiento. Lo importante no es comprar rápido, sino comprar lo mejor. Sean cuales sean las ventas y compras, el objetivo es que el endeudamiento final siga estando en el entorno del 35% sobre la valoración de los activos, porque nos proponemos mantener el *rating* de Fitch en su actual calificación *investment grade* BBB estable, uno de los más altos de todo nuestro segmento.

El año pasado Lar España corrigió parte del descuento, en Bolsa con una subida superior al 45%. ¿Queda margen para nuevas subidas en este 2024?

En 2022 todas las cotizaciones del sector inmobiliario se vieron muy afectadas por una desconfianza generalizada sobre cómo les afectaría la subida de tipos. Esa percepción no se correspondió con la capacidad real de todo el sector de ser un valor refugio, y especialmente el *retail*. La excelente evolución de Lar España en Bolsa el año pasado ha corregido esa percepción equivocada y nos ha ayudado a ponernos en valor. Prácticamente todos los analistas que nos siguen sitúan nuestro precio objetivo muy por encima de la cotización actual, de manera que pensamos que ese margen existe y estamos en condiciones de transitarlo. Tenemos a favor la firmeza comercial y la resiliencia de ingresos.

¿Cuáles son las perspectivas que tienen para este 2024?

Somos optimistas. El mercado empieza a reconocer la capacidad y el interés del *retail* como valor refugio. El mercado de transacciones se ha dinamizado. Se esperan cifras de hasta 1.500 millones de euros en inversiones en el sector a lo largo del año. Como hemos hecho los deberes, Lar España llega a ese renacimiento sectorial en posición de liderazgo, con vocación de mantenerlo e incrementarlo a medio plazo. Nos proponemos mantener el sostenido crecimiento de los ingresos totales y del beneficio a lo largo del año, lo que a su vez nos permitirá seguir anclados en una política de dividendos entre las mejores del mercado y sumamente atractiva para el conjunto de nuestros accionistas. Hasta el año pasado habíamos entregado 328,5 millones de euros. Es difícil asegurar en qué posición concreta estaremos a medio plazo en reparto de dividendos, pero nuestra intención es seguir en el pelotón de cabeza. Ese ha sido uno de los principios corporativos de nuestra socimi desde su creación en 2014.

El 5 de marzo cumplen 10 años como cotizada del Continuo. ¿Qué balance hace de este periodo?

Muy satisfactorio. Fuimos la primera socimi que salió a cotizar al Continuo, que entonces llevaba cuatro años inédito, y siete sin que una inmobiliaria tocara la campana en el Palacio de la Bolsa. Estos diez años pueden enfocarse de muchas formas. Hemos completado dos ampliaciones de capital; emitimos el primer bono garantizado realizado por una socimi, así como dos emisiones de bonos verdes sénior no garantizados, por un importe total de 700 millones de euros, vencimiento en 2026 y 2028 y a un tipo de interés fijo inferior al 1,8%. Hemos llevado a cabo tres programas de recompra de acciones y, en 2023, completado recompras de bonos por valor de 119 millones de euros, con un descuento del 18%. Hemos adquirido treinta activos y desinvertido en dieciocho. Con todo, creo que lo más importante ha sido cumplir con nuestros compromisos ante los distintos grupos de interés: hemos levantado un *portfolio* excelente, optimizado la gestión a través de la experiencia de Grupo Lar, obtenido resultados operativos recurrentes y resilientes, mantenido un balance saneado, aplicado las mejores prácticas en *ESG* y trasladado los mejores retornos a nuestros accionistas.

Beneficio a lo largo de 2024, lo que nos permitirá seguir anclados en una política de dividendos entre las mejores del mercado. Hasta el año pasado habíamos entregado 328,5 millones y nuestra intención es seguir en el pelotón de cabeza”

“Nos proponemos mantener en 2024 el crecimiento de los ingresos y del beneficio, lo que nos permitirá seguir anclados en una política de dividendos entre las mejores del mercado. Hasta 2023 hemos entregado 328,5 millones y nuestra intención es seguir en el pelotón de cabeza”

Relacionado





Lar España certifica diez de sus activos comerciales en salud, seguridad y medio ambiente



La sociimi Lar España obtiene la certificación BREEAM para los 14 centros y parques comerciales de su cartera



Lagoh, de Lar España, elegido 'Mejor centro comercial de nuevo desarrollo' por el ECSP



Tags Jon Armentia Lar España

El Inmobiliario: mes a mes

Últimas noticias



Numa amplía su cartera en la península ibérica con dos edificios de apartamentos en Málaga y Lisboa



El grupo portugués BEM desembarca en España con 400 pisos de alquiler

- Publicidad
- Quiénes somos
- Contacta con nosotros
- Newsletter